



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 171**

16 Φεβρουαρίου 2005

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Χαρακτηρισμός τμήματος του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου της νήσου του Αγίου Ευστρατίου του Νομού Λέσβου παραδοσιακού, θέσπιση ζώνης προστασίας στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/ 1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 210 Α΄), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός1 και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 140 Α΄) και ερμηνεύθηκε με το άρθρο 34 παρ. 5 εδ. α του Ν. 2971/ 2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 285 Α΄).

β) Του άρθρου 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α΄).

γ) Του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που προστέθηκε στο νόμο αυτό με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (ΦΕΚ 154/Α΄/10.9.1992), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997 (ΦΕΚ 38/Α΄/14.3.1997).

2. Την αριθμ Υ1/10.3.2004 (ΦΕΚ 513/Β΄/10.3.2004) απόφαση του Πρωθυπουργού «Μεταβολή τίτλων Υπουργείων και καθορισμός της σειράς τάξης των Υπουργείων».

3. Το απόσπασμα του υπ' αρ. 17 πρακτικού της συνεδρίασης του Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Ευστρατίου σύμφωνα με το οποίο στις 14.12.2004 και με αρ. απόφασης 108/2003 ομόφωνα αποφάσισε ότι αποδέχεται στο σύνολό της, την αιτιολογική έκθεση του τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου «για τον χαρακτηρισμό του παλαιού οικισμού Αγίου Ευστρατίου και τον καθορισμό των όρων δόμησης και της ζώνης προστασίας αυτού».

4. Τα υπ' αριθμ. 1/19.1.2004 και 2/19.1.2004 Πρακτικά του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του τακτικού προϋπολογισμού για το τρέχον και τα επόμενα οικονομικά έτη.

6. Την υπ' αριθμ. Δ 127/3.3.2004 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟ 1

1. Χαρακτηρίζεται παραδοσιακό τμήμα του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου όπως αυτό περικλείεται από μαύρη διακεκομμένη γραμμή και φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκε από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής με την αριθ. 3725/2004 πράξη του και αντίγραφό του υπό σμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

2. Με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στα επόμενα άρθρα εξακολουθούν να ισχύουν στον οικισμό του Αγίου Ευστρατίου οι αρτιότητες και οι όροι δόμησης που ισχύουν σύμφωνα με την αριθ. 261/12.1.1995 απόφαση Νομάρχη Λέσβου (ΦΕΚ 50/Δ΄/1.2.1995).

ΑΡΘΡΟ 2

Στο τμήμα αυτό του οικισμού επιβάλλεται η διατήρηση και ανάδειξη των παλαιών κτηρίων και κτισμάτων που διασώζονται και συγκροτούν την πολεοδομική του διάταξη, καθώς και η στερέωση και επισκευή τους χωρίς αλλοιώσεις στα μορφολογικά τους στοιχεία και στην ογκοπλαστική τους διάρθρωση.

Ειδικά για τα κατεστραμμένα κτήρια του οικισμού, απαιτείται ο καθαρισμός και η ανασκαφή τους προκειμένου σε κάθε περίπτωση να αποκαλυφθούν, να οριοθετηθούν, να αποτυπωθούν και να αναδειχθούν οι παλαιοί δρόμοι, οι ελεύθεροι χώροι και οι ιδιοκτησίες.

Η τοπογραφική αποτύπωση των περιοχών αυτών αποτελεί βασική προϋπόθεση ανάπλασης του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Για οποιαδήποτε νέα οικοδομική δραστηριότητα επιβάλλεται η πλήρης τοπογραφική αποτύπωση του οικοπέδου και των όμορων ιδιοκτησιών.

Επιβάλλεται η επισκευή και αναστήλωση των ερειπωμένων κτηρίων και κτισμάτων, τα περιγράμματα των οποίων σώζονται ακόμη, βάσει μελετών αποτύπωσης - πρότασης, τεκμηριωμένων από αρχειακό υλικό (φωτογραφίες, χαρακτικά κ.α.), και κατόπιν εγκρίσεως των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Ειδικότερα:

1. Σε περίπτωση ερειπωμένων κτηρίων, των οποίων σώζονται μόνο τα περιγράμματα έχει εφαρμογή το προηγούμενο εδάφιο.

2. Επιβάλλεται να διατηρηθούν τα χαρακτηριστικά στοιχεία των αρχικών κτισμάτων, όπως:

- οι λιθόκτιστοι όγκοι των κτισμάτων
- η διάταξη και μορφολόγηση των εξωτερικών ανοιγμάτων
- η «καθαρή» ογκοπλαστική τους οργάνωση.

3. Δεν επιτρέπεται η ανέγερση νέων οικοδομών και η κατασκευή προσθηκών στη θέση υφισταμένων παραδοσιακών κτηρίων.

ΑΡΘΡΟ 3

Δεν επιτρέπεται καμία αλλοίωση του θαλάσσιου μετώπου σε όλο το μήκος ανάπτυξης του οικισμού, και για απόσταση 1000μ από τα όριά του κατά μήκος της ακτογραμμής.

Συγκεκριμένα, δεν επιτρέπεται η επιχωμάτωση ή ο εκβραχισμός της ακτής, πέραν της ήδη υπάρχουσας προκυμαίας, για την διαμόρφωση οδών, κοινόχρηστων χώρων ή λιμενικών έργων, καθώς και για χρήση ή επέκταση των κατοικιών. Είναι δυνατόν να γίνουν λιμενικά έργα μετά από σύνταξη μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

ΑΡΘΡΟ 4

Καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο παραδοσιακό τμήμα του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου ως ακολούθως:

1. (Α) Η τοποθέτηση των νέων κτηρίων στο οικόπεδο θα γίνεται έτσι ώστε:

α. Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινόχρηστων χώρων (δρόμων, ελεύθερων χώρων).

β. Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των όμορων οικοπέδων, και ιδιαίτερα των όπισθεν ευρισκομένων.

γ. Να μη παρεμποδίζεται ο φυσικός φωτισμός - αερισμός των χώρων υφισταμένων κτηρίων στα όμορα οικόπεδα, από την ανέγερση της νέας οικοδομής ή προσθήκης. Απαραίτητη είναι η φωτογραφική αποτύπωση των όμορων κτισμάτων και των κτισμάτων της έναντι πλευράς της οδού.

(Β) Κατά την τοποθέτηση των κτηρίων τηρείται η συνέχεια της υφιστάμενης γραμμής.

Ειδικότερα :

α. Σε οδούς με συνεχή μέτωπα κτηρίων, η όψη του νέου κτηρίου συμπληρώνει το μέτωπο των διπλανών υφισταμένων οικοδομών επί της διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής.

β. Σε οδούς όπου οι υφιστάμενες οικοδομές δεν διαμορφώνουν συνεχή μέτωπα, αλλά η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δόμησης των κτηρίων, το νέο κτήριο μπορεί να τοποθετηθεί στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή, και σε απόσταση από τα πλάγια όρια του οικοπέδου ίση ή μεγαλύτερη από τα 2.50 μ.

2. Εφ όσον οι οικοδομές κατασκευασθούν με φέρουσα λιθοδομή με πάχος μεγαλύτερο ή ίσο των 50 εκ. τότε το εμβαδόν που προκύπτει από το μήκος της λιθοδομής επί το πλάτος της δεν προσμετρείται στην δόμηση.

3. (Α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων στο σύνολο του οικισμού ορίζεται σε δύο (2).

(Β) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων ορίζεται ως εξής:

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται σε 7.50μ.

β. Το ύψος του κτηρίου μετρείται σε κάθε σημείο του περιγράμματος της οικοδομής και από την τελική στάθμη του φυσικού εδάφους μόνον. Σε περίπτωση που η γραμμή δόμησης συμπίπτει με το όριο του δρόμου, το ύψος της όψης επί του δρόμου αυτού μετρείται από την στάθμη της οδού.

γ. Η τυχόν υπερύψωση του δαπέδου του ισογείου δεν θα υπερβαίνει το 1.00 μ. από τη στάθμη του δρόμου.

δ. Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, η υπερύψωση μπορεί να αυξηθεί κατά 1.00μ στην όψη με τη χαμηλότερη στάθμη. Στην περίπτωση αυτή κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στην όψη αυτή του κτηρίου να διαμορφωθούν τρεις στάθμες ανοιγμάτων (υπόγειο, ισόγειο, όροφος). Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν μπορεί να υπερβαίνει, λόγω της κλίσης του εδάφους, το ύψος των 8.50μ. σε οποιαδήποτε σημείο της.

ε. Ως μέγιστο ύψος κτηρίου ή κτίσματος νοείται το ύψος των τελικά διαμορφωμένων όψεων, συμπεριλαμβανομένης και της υπερύψωσης από το φυσικό έδαφος. Πέραν του ύψους αυτού επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης (μεγίστου ύψους 1,50μ.) ή καπνοδόχων (έως 1.00μ.).

στ. Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο οικόπεδο εκτός από τις απολύτως αναγκαίες για την κατασκευή του κτηρίου.

Τα αρμόδια, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, όργανα έχουν τη δυνατότητα να επιφέρουν μικρής εκτάσεως μεταβολές (έως 50 εκ.) στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή του κτηρίου στα πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντός του, χωρίς αυτό να προκαλεί υπέρβαση του αριθμού των δύο (2) ορόφων και προκειμένου να αποφευχθεί η πλήρης ομοιομορφία στα ύψη μεταξύ των κτηρίων.

4. Η διαμόρφωση των όγκων του κτηρίου, η διάταξή του μέσα στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να εναρμονίζονται με το υπάρχον δομημένο περιβάλλον του οικισμού. Συγκεκριμένα οι κατόψεις των κτηρίων θα είναι ορθογωνικές, παραλληλόγραμμες. Τα κτήρια που προκύπτουν θα πρέπει να έχουν συμπαγείς, παραλληλεπίπεδους, «καθαρούς» όγκους χωρίς εσοχές, ή σύνθετες κατόψεις (σπασίματα). Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση του ορόφου σε εσοχή, ή η δημιουργία ημιϋπαιθρίων σε οποιαδήποτε πλευρά του κτηρίου. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών ισογείων κτισμάτων.

5. Ο μέγιστος ενιαίος όγκος του κτηρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 600κ.μ., μη συμπεριλαμβανομένου του όγκου της στέγης. Στα κτήρια που λειτουργικά αναπτύσσονται σε όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπομένου επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή σύμφωνα με την συγκρότηση και δομή των υπαρχόντων κτισμάτων του οικισμού. Οι όγκοι που προκύπτουν θα διαμορφώνονται με δύο όψεις με σαφώς διακριτά χαρακτηριστικά. Σε περίπτωση πλήρους διαχωρισμού των επιμέρους όγκων η μεταξύ τους απόσταση θα είναι τουλάχιστον 2.50 μ. Σε κτήρια με χρήσεις πολιτισμού ή κτήρια κοινής ωφελείας και δημοτικών σκοπών δεν επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Τα κτήρια αυτά θα πρέπει να τηρούν την υφιστάμενη κλίμακα των κτηρίων του οικισμού.

6. Σε όψεις κτηρίων που δεν ξεπερνούν σε μήκος τα 8 μέτρα επιτρέπεται η δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι) στο δεύτερο επίπεδο. Σε περίπτωση δημιουργίας τρίτου επιπέδου (σε σημεία με έντονη κλίση) η κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής επιβάλλεται. Η προεξοχή δύναται να δημιουργείται το πολύ σε τρεις συνεχόμενες όψεις του κτηρίου (σε δύο γωνίες) αλλά να μην υπερβαίνει σε καμία από αυτές τα 4 μέτρα σε μήκος. Η μέγιστη επιτρεπόμενη διάσταση της εξοχής (πέραν της γραμμής του ισογείου) ορίζεται στα 50 εκ.. Στην περίπτωση αυτή η επιπλέον δόμηση και κάλυψη (που προκύπτει από τα σαχνισίνια) δεν προσμετρούνται στην μέγιστη επιτρεπόμενη για το κτήριο. Στην περίπτωση δημιουργίας αρχιτεκτονικής προεξοχής αυτή ακολουθεί στην διαμόρφωση των επιμέρους χαρακτηριστικών της τα παραδοσιακά πρότυπα που απαντώνται στον οικισμό. Σε περίπτωση που η αρχιτεκτονική προεξοχή βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο τότε επιβάλλεται να απέχει από την στάθμη κοινοχρήστου χώρου τουλάχιστον κατά 3.50 μ. Οι γωνίες του προβαλλόμενου όγκου τονίζονται με ξύλινη διακοσμητική απόληξη με νεοκλασική διαμόρφωση. Τα σαχνισίνια φέρονται με στραβόξυλα. Αυτά έχουν διάσταση τουλάχιστον 1.2 μ. στις γωνίες του κτηρίου και μικρότερα, μέχρι 80 εκ. στο εσωτερικό και τοποθετούνται ανά 50 με 60 εκατοστά.

7. Το μέγιστο συνεχές ενιαίο τμήμα όψεως του κτηρίου να μην υπερβαίνει τα οκτώ (8) μέτρα στην πρόσοψη Σε περίπτωση που το μήκος του κτηρίου είναι μεγαλύτερο, επιβάλλεται ο διαχωρισμός των όγκων του κτηρίου. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή.

8. Η κάλυψη των κτηρίων επιβάλλεται να γίνεται μόνο με κεραμοσκεπή στέγη τετράριχτη. Η στέγη μπορεί να προεξέχει μέχρι 30 εκ. από το σώμα του κτηρίου. Μονόριχτη στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα μικρά κτίσματα, εμβαδού έως 50τμ. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1.50μ. Η επικάλυψη της στέγης γίνεται με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια, χρώματος κόκκινου.

Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτηρίου, και πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω και αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

Επιβάλλεται κάλυψη με στέγη όλων των υφιστάμενων κτηρίων του οικισμού.

9. Στη μορφολογία των όψεων επικρατεί ο κατακόρυφος άξονας συμμετρίας αλλά όχι και η πλήρης αντιστοίχηση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων. Οι όψεις των κτηρίων επιχρίονται με κοινό επίχρισμα. Στην περίπτωση ανακατασκευής λιθόκτιστου κτηρίου, οι όψεις του είναι δυνατόν να μην επιχριστούν. Ο χρωματισμός στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων του κτηρίου επιβάλλεται να είναι σε τόνους που συναντώνται στις παλαιές οικοδομές του οικισμού και σε όλες τις αποχρώσεις της ώχρας. Απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής ή κατασκευής επένδυση των εξωτερικών όψεων (λίθινες πλάκες, κεραμικά πλακάκια, κ.λπ.).

10. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών βεραντών (ταράτσα), εσοχών και ημιυπαίθριων χώρων στον όγκο του κτηρίου.

11. Η επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 30% της επιφανείας των όψεων στις οποίες αντιστοιχούν. Η αναλογία ύψους /πλάτους είναι από 3/2 έως 4/2 για τα παράθυρα και 5/2 για τις πόρτες. Το πλάτος των ανοιγμάτων δεν υπερβαίνει το 1.20μ. Οι ενδιάμεσες των ανοιγμάτων πλήρεις επιφάνειες θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 0,50μ. και η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές των κτηρίων τουλάχιστον 0.80μ. Επιτρέπεται η κατασκευή τοξωτών υπερθύρων ή ανακουφιστικών τόξων μόνο στα ανοίγματα του ισογείου. Τα υπέρθυρα των ανοιγμάτων του ορόφου είναι οριζόντια. Περιμετρικά των ανοιγμάτων είναι δυνατόν να κατασκευασθούν διακοσμητικά κορνιζώματα από ξύλο, πέτρα ή σοβά (πλάτους 0,12-0,15μ. και πάχους έως 0,03μ.).

12. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα καρφωτά ή περσιδωτά, πτυσσόμενα ή αναδιπλούμενα. Τα υαλοστάσια των ανοιγμάτων υποδιαιρούνται με οριζόντια καΐτια.

Το σύνολο των κουφωμάτων του κτηρίου επιβάλλεται να έχει ενιαίο χρωματισμό, και είναι μονόχρωμα στο χρώμα όλων των αποχρώσεων της ώχρας, του γκρίζου, του καφέ ή του πράσινου και στις βασικές αποχρώσεις τους.

Επιβάλλεται να βάφονται στο ίδιο χρώμα και τα σιδηρά στοιχεία των κουφωμάτων (μεντεσέδες κ.λπ.).

13. Ο εξώστης που ανοίγεται σε πρόβολο (μπαλκόνι) τοποθετείται στον άξονα συμμετρίας της όψης. Σε κάθε όψη επιτρέπεται η διαμόρφωση ενός μόνον εξώστη, ο οποίος θα έχει πλάτος το ελάχιστο 0,60 μ. και μέγιστο 1,00 μ., και μήκος έως τα 2/3 του μήκους της όψης στην οποία αντιστοιχεί και πάντως όχι μεγαλύτερο των 4,00μ.

Οι εξώστες έχουν ορθογωνική κάτοψη και κατασκευάζονται από ξύλο με ξύλινο δάπεδο κατά τα τοπικά πρότυπα. Ο εξώστης μπορεί να κατασκευαστεί σε συνέχεια αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, μόνο εφ' όσον το επιτρέπει η απόσταση από την απέναντι ιδιοκτησία και μετά τη σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Επιβάλλεται η κατασκευή ξύλινων υποστηριγμάτων (στραβόξυλων) κάτω από το δάπεδο των εξωστών. Αυτά έχουν διάσταση τουλάχιστον 1.2 μ. στις γωνίες του κτηρίου και μικρότερα, μέχρι 80 εκ. στο εσωτερικό και τοποθετούνται ανά 50 με 60 εκατοστά.

14. Οι περιφράξεις των αυλών ή των οικοπέδων, καθώς και οι τοίχοι αντιστήριξης όπου απαιτείται, κατασκευάζονται ή από εμφανή λιθοδομή ή υδροχρωματισμένη στα χρώματα που επιτρέπονται και για τις τοιχοποιίες. Σε περίπτωση κατασκευής από άλλο δομικό υλικό, ελάχιστου πλάτους 0.40 μ., αυτή επιχρίεται και βάφεται υποχρεωτικά.

15. Ανοικτές κλίμακες επιτρέπονται αποκλειστικά από το επίπεδο του δρόμου στο ισόγειο και μόνον στην περίπτωση υπερύψωσης του ισογείου. Επιβάλλεται να είναι κτιστές συμπαγείς και να κατασκευάζονται κάθετα στον όγκο του κτηρίου. Το πλάτος τους να μη υπερβαίνει το 1.20 μ. Τα πατήματα να επιστρώνονται με σχιστόπλακες ή με τσιμεντοκονία χρώματος γκρι και τα ρίχτια να είναι σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό. Απαγορεύεται κάθε άλλο υλικό επίστρωσης. Απαγορεύονται οι ελικοειδείς κλίμακες.

Οι ανοικτές κλίμακες δεν προσμετρούνται στο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων.

Η προσπέλαση των υπογείων θα γίνεται μόνον με εσωτερικό κλιμακοστάσιο.

16. Τα κιγκλιδώματα των εξωστών επιβάλλεται να κατα-

σκευάζονται αποκλειστικά από ξύλο απλής ορθογωνικής διατομής, σύμφωνα με τα επικρατούντα στον οικισμό αρχιτεκτονικά πρότυπα. Χρωματίζονται σε χρώματα ανάλογα με αυτά των κουφωμάτων.

17. Απαγορεύεται η κατασκευή κάθε είδους προστεγάσματος, στεγάστρου ή μαρκίζας στα κτήρια.

18. Οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλο στοιχείο παροχής να μη προεξέχουν των όψεων, αλλά να ενσωματώνονται (σε εσοχή) στο σώμα του κτηρίου ή της περίφραξης.

ΑΡΘΡΟ 5

Καθορίζεται ζώνη προστασίας πέραν του ορίου του χαρακτηριζόμενου ως παραδοσιακού τμήματος του οικισμού του Αγίου Ευστράτιου, η οποία περιλαμβάνει όλη την εντός σχεδίου περιοχή του Οικισμού. Στη ζώνη αυτή τα κτίρια οικοδομούνται κατά κανόνα ως προς τα μορφολογικά και λοιπά στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Κατ' εξαίρεση, τεκμηριωμένες μελέτες που δεν ακολουθούν απόλυτα τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, ως προς τα μορφολογικά στοιχεία των κτηρίων, εξετάζονται κατά περίπτωση από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση κάθε άδειας οικοδομής στις ζώνες αυτές και ελέγχουν σε όλες τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση κ.λπ.) την τήρηση των όρων της εκδοθείσης οικοδομικής αδείας.

ΑΡΘΡΟ 6

Για το σύνολο του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου ισχύουν τα παρακάτω:

1. Τα κλιματιστικά και οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε θέσεις που δεν είναι ορατές από τους διερχόμενους σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού (π.χ. δρόμους, πλατείες). Είναι δυνατόν να τοποθετηθούν π.χ. στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων ή σε άλλο σημείο του κτηρίου κατάλληλα διαμορφωμένο.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών επί των όψεων των κτηρίων.

2. Επιτρέπεται η επισκευή, αποκατάσταση ή αναστήλωση όλων των παραδοσιακών κατασκευών / κτηρίων έστω και αν αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες, αποτύπωση κ.λπ.) που θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή τους.

3. Επιβάλλεται η κατασκευή λιθόστρωτων δρόμων καθώς και η επίστρωση με λίθινες πλάκες των δημοσίων χώρων, πλατειών και σκαλοπατιών οι οποίες θα γίνονται με μελέτες εγκεκριμένες από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

4. Απαγορεύεται η κατασκευή κτηρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis) καθώς και η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στο ισόγειο.

5. Απαγορεύεται η εγκατάσταση τυποποιημένων ή λυόμενων οικίσκων ή τροχοβιλών, και η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών (Super Markets).

6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται μόνον μετά από έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για επιγραφές και διαφημίσεις οι οποίες δεν επηρεάζουν τον χαρακτήρα της περιοχής. Οι επιγραφές τοποθετούνται πάνω από πόρτες ή παράθυρα και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες του ανοίγματος στο οποίο αντιστοιχούν. Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων κάθετα στις όψεις των κτηρίων, στις στέγες στα πρανή και στις περιφράξεις των οικοπέδων.

7. Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) Τοπική Αυτοδιοίκηση κ.λπ. και γενικά κάθε εργασία που αφορά στην διαμόρφωση, τροποποίηση, ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων προσαρμόζεται στα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα και εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλάπτεται το περιβάλλον.

ΑΡΘΡΟ 7

1. Η τελική θεώρηση της άδειας οικοδομής για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος παρέχεται μόνο μετά την έγκριση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τον οργανισμό του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Η έγκριση αυτή παρέχεται αφού υποβληθούν φωτογραφίες όλων των όψεων του κτηρίου, που πιστοποιούν την εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης.

2. Έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις απαιτείται και στην περίπτωση επισκευών για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22, παρ. 1, του Ν.1577/1985 «ΓΟΚ», όπως ισχύει, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

ΑΡΘΡΟ 8

1.Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως ιδίως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.

2. Σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του Νόμου 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α΄) δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους και αριθμού ορόφων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα για τον οικισμό.

3. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές εφαρμόζονται οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση καθώς και οι διατάξεις του Π.Δ. της 10-5/17.5.2002 «Χαρακτηρισμός των νησιών Κίμωλος, Δονούσα, (Άνω) Κουφονήσι, Ηρακλειά, Σχοινούσα, Αμοργός, Ανάφη, Σίκινος, Φολέγανδρος, Τήλος, Νίσυρος, Χάλκη, Μεγίστη, Κάσος, Τέλενδος, Ψέριμος, Αστυπάλαια, Λειψοί, Αγαθονήσι, Αρκοί, Αγ. Ευστράτιος, Οινούσσες, Ψαρά, Φούρνοι, Θύμαινα ως περιοχών που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και καθορισμός περιορισμών και ειδικών όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές αυτών» (ΦΕΚ 402 Δ), καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.3201/2003 «Αποκατάσταση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των νησιών που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου».

ΑΡΘΡΟ 9

1. Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 1 του Ν. 2831/2000 (Α΄ 140), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παραγρ. 1 του Ν. 3212/2003 (Α΄ 308).

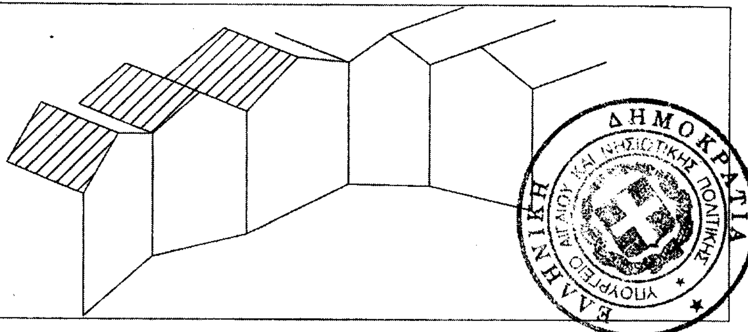
2. Με το προγενέστερο νομικό καθεστώς εκδίδονται και οι άδειες που αφορούν μελέτες ειδικών κτιρίων, οι οποίες έχουν εγκριθεί αρμοδίως και διατηρούνται εν ισχύ, εφόσον κατατεθεί εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

ΑΡΘΡΟ 10

Προσαρτάται Παράρτημα τριών σελίδων με σχεδιαστικά υποδείγματα διατάξεων του παρόντος ΠΔ, ως ακολούθως:

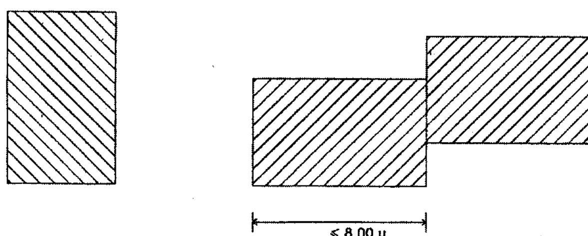
ΣΧΗΜΑ 1

Άρθρο 3 παρ. 2(Β)
Σε δρόμους με συνεχή μέτωπα η όψη του νέου κτηρίου συμπληρώνει το μέτωπο των οικοδομών.



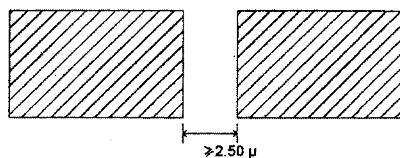
ΣΧΗΜΑ 2
Άρθρο 3 παρ. 6 και 7
Τα κτήρια δημιουργούνται με καθαρούς παραλληλεπίπεδους όγκους μέγιστης πλευράς 8.00 μ

Μεγαλύτεροι όγκοι διασπώνται σε μικρότερους αυτοτελείς δημιουργώντας ενιαία σύνολα



ΣΧΗΜΑ 3

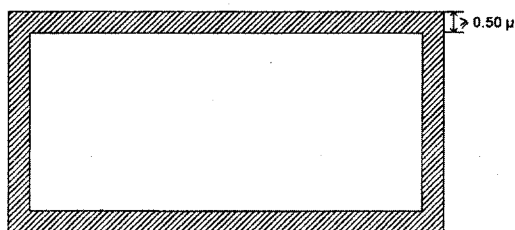
Άρθρο 3 παρ. 7
Σε περίπτωση πλήρους διαχωρισμού των όγκων, η ελάχιστη μεταξύ τους απόσταση είναι 2.50 μ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 78 %

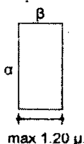
ΣΧΗΜΑ 4

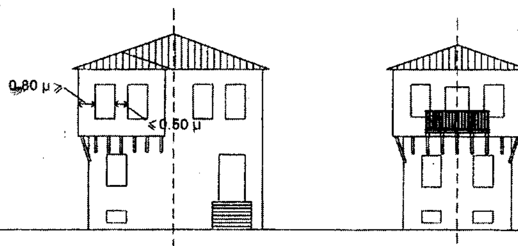
Άρθρο 3 παρ. 4
Η επιφάνεια φέρουσας λιθοδομής δεν προσμετράται στην μέγιστη δόμηση και κάλυψη



ΣΧΗΜΑ 5
Άρθρο 3 παρ. 13
Διαστάσεις και τοποθέτηση παραθύρων
Οι όψεις οργανώνονται με άξονα συμμετρίας αλλά δεν είναι απαραίτητη η αντιστοίχιση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων

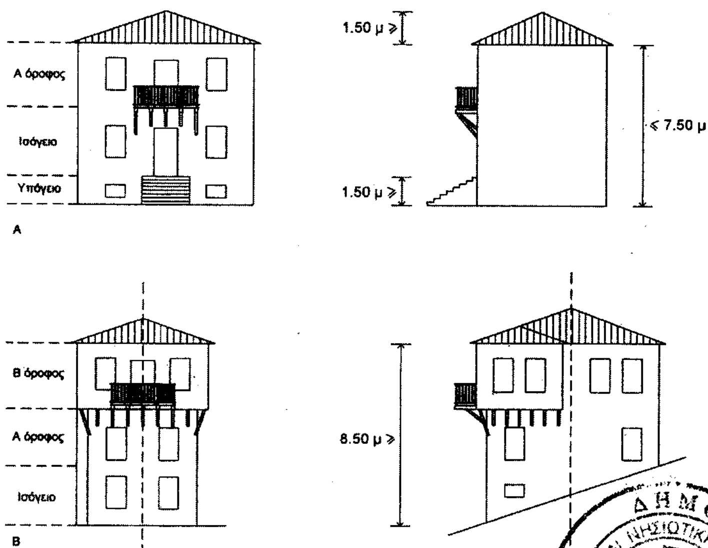
αναλογίες παραθύρων
α/β=3/2 - 4/2





ΣΧΗΜΑ 6

Άρθρο 3 παρ. 5 (Α και Β)
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής
Α. σε επίπεδο οικόπεδο
Β. σε οικόπεδο με έντονη κλίση τρία επίπεδα και δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής

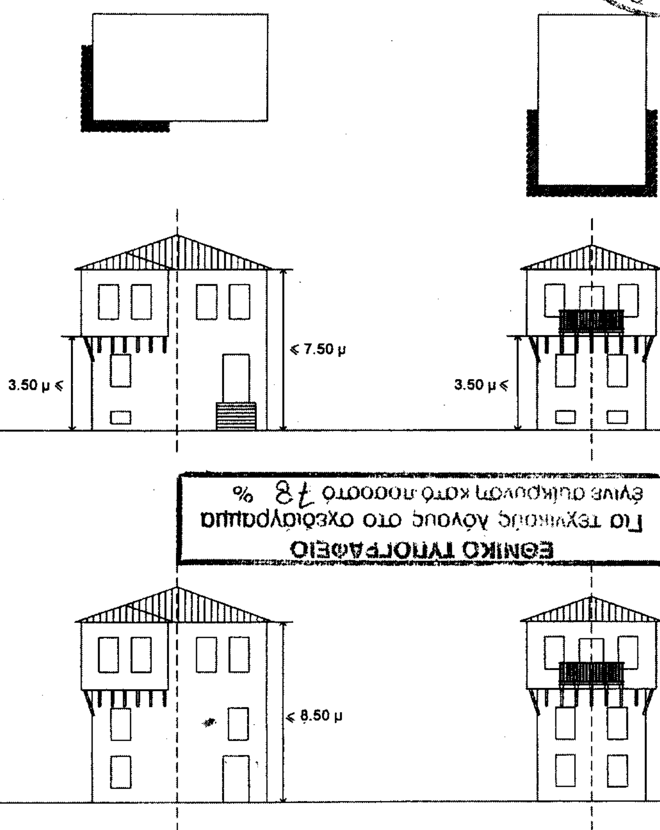


ΣΧΗΜΑ 7

Άρθρο 3 παρ. 8
Δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι) σε γωνία και σε δύο γωνίες

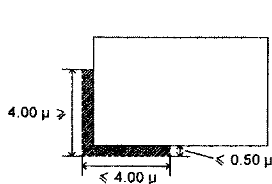
αρχιτεκτονική προεξοχή (σαχνισίνι) σε κτήριο με δύο ορόφους

αρχιτεκτονική προεξοχή (σαχνισίνι) σε κτήριο με τρία επίπεδα

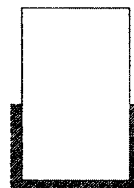


ΣΧΗΜΑ 8

Άρθρο 3 παρ. 8
Κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής
το διαγραμμισμένο τμήμα δεν προσμετράται
στη δόμηση και στην κάλυψη



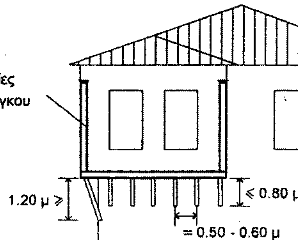
Σαχνισίνι σε γωνία



Σαχνισίνι σε δύο συνεχόμενες γωνίες

ΣΧΗΜΑ 9

Άρθρο 3 παρ. 8
Λεπτομέρειες στις αρχιτεκτονικές
προεξοχές (σαχνισίνια)

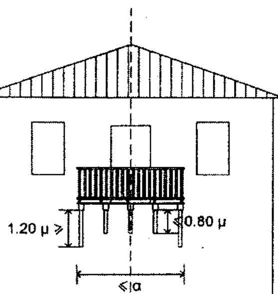




ΣΧΗΜΑ 10

Άρθρο 3 παρ. 15
Λεπτομέριες κατασκευής εξώστη
τοποθέτηση στον άξωνα της όψης
και βασικές διαστάσεις

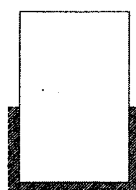
α= έως τα 2/3 του μήκους της όψης
και μέχρι 4.00 μ

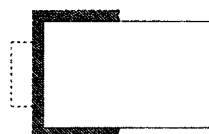


0.60-1.00 μ ≥

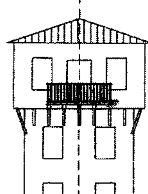
ΣΧΗΜΑ 11

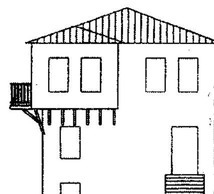
Άρθρο 3 παρ. 15
Τοποθέτηση εξώστη σε συνέχεια
αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι)





ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τε... λόγους στο σχεδιάγραμμα
έγινε ... κατά ποσοστό 73 %





ΑΡΘΡΟ 11

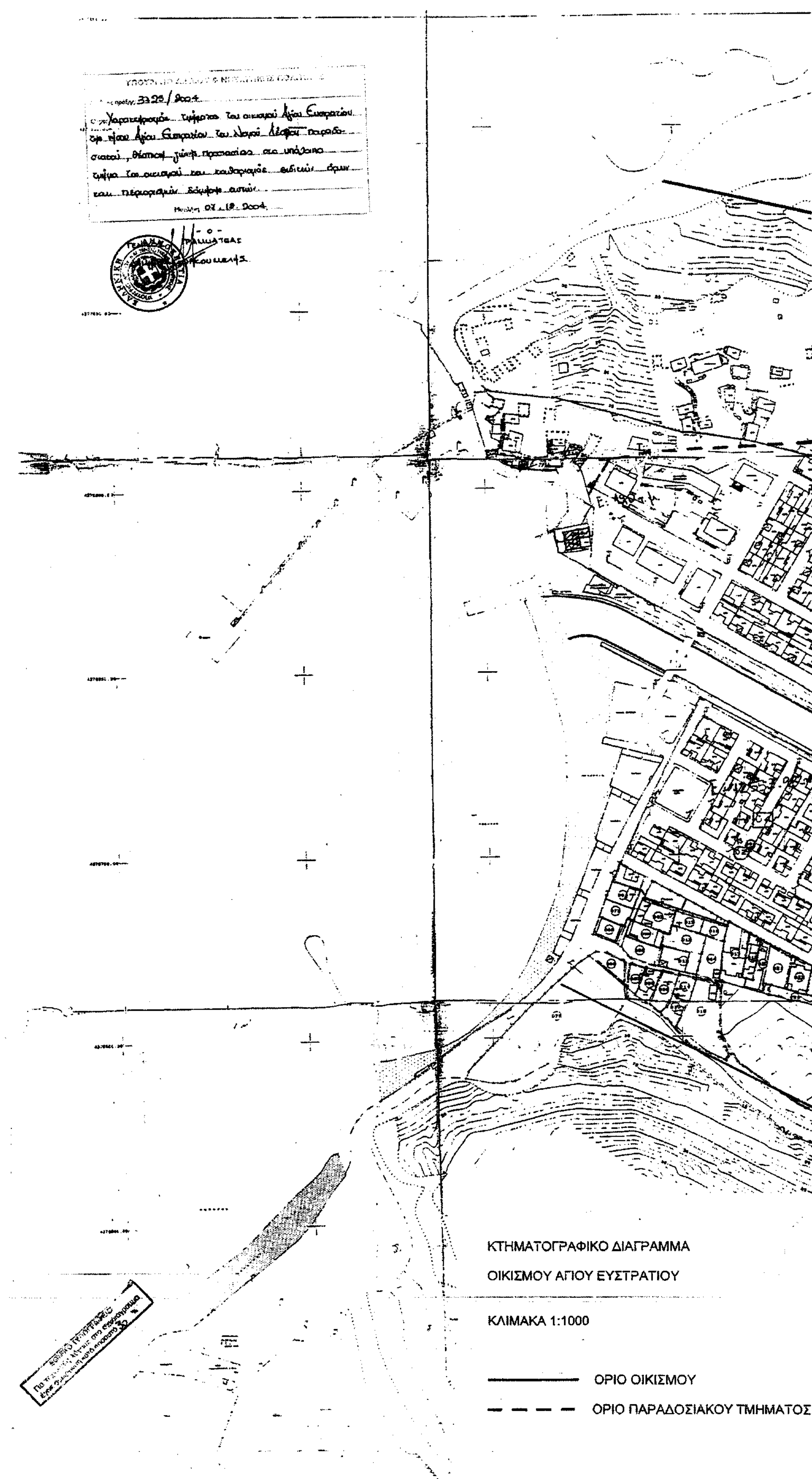
Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από την δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 13 Ιανουαρίου 2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ Α. ΠΑΥΛΙΔΗΣ


ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΥ
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:1000
ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΟΡΙΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ



ΤΜΗΜΑΤΟΣ

